

carlo bellotta architetto

TRIBUNALE DI FIRENZE

QUINTA SEZIONE CIVILE – COLLEGIO FALLIMENTARE

PROC. N. 180/2020 - R.G.

Sentenza RF 70/2020, depositata il 31.10.2020

PROPRIETA':

[REDACTED]

C.F. 05709140486 - proprietà per 1/1

BENI IN:

Comune di FIRENZE (FI) – via AMBROGIO TRAVERSARI 27 – piano: S1.
Catasto Fabbricati, Foglio 126, Particella 628, Subalterno 510 – cantina;
Catasto Fabbricati, Foglio 126, Particella 628, Subalterno 523 – cantina;
Catasto Fabbricati, Foglio 126, Particella 628, Subalterno 525 – cantina;
Catasto Fabbricati, Foglio 126, Particella 628, Subalterno 526 – cantina;
Catasto Fabbricati, Foglio 126, Particella 628, Subalterno 528 – cantina;
Catasto Fabbricati, Foglio 126, Particella 628, Subalterno 505 – bene comune non censibile tra i subalterni 510, 523, 525, 526, 528;
Catasto Fabbricati, Foglio 126, Particella 628, Subalterno 522 – Categ. C/2 (adibito a w.c. ad uso comune)

GIUDICE DEL FALLIMENTO

Dott.ssa ROSA SELVAROLO

CURATORE FALLIMENTARE

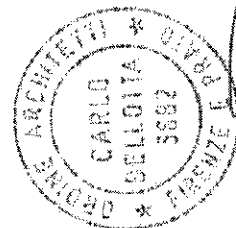
Dott. LORENZO GAMBI

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. CARLO BELLOTTA

Data: 19 settembre 2023

Pagine: 21



carlo bellotta architetto

TRIBUNALE DI FIRENZE

QUINTA CIVILE – COLLEGIO FALLIMENTARE

PROC. N. 180/2020 - R.G.

Sentenza RF 70/2020, depositata il 31.10.2020

Il sottoscritto Arch. Carlo Bellotta, con studio in Firenze - via Gianbattista Luigi Spontini n. 62, tel/fax 055.355624 – cell. 339.65928080 – carlobellotta@libero.it, carlo.bellotta@pec.architettifirenze.it, iscritto all'Albo degli Architetti delle Province di Firenze e Prato al n. 3682 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 3155, per incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa ROSA SELVAROLO nell'udienza del 21.12.2020 di periziare i beni di proprietà [REDACTED] sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] - immobili siti nel Comune di FIRENZE (FI) – via AMBROGIO TRAVERSARI 27 – Piano S1, in proprietà della su citata S.R.L., Società Fallita.

Dopo aver eseguito i necessari rilevamenti sul posto, espletati gli accertamenti del caso presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze – TERRITORIO - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'Ufficio Urbanistica del Comune di Firenze, l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Firenze, il sottoscritto C.T.U. rimette la seguente



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

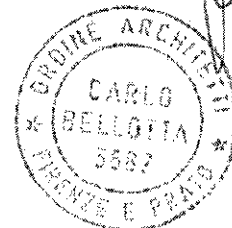
Gli immobili oggetto di stima, costituiscono numero cinque lotti.

- ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ -

I beni sopra proposti, sono pervenuti in proprietà per 1/1 alla [redacted]
[redacted] con sede legale in F [redacted] -
[redacted] - con atto del 24.07.2007, Notaio Dott.ssa Giovanna
Acquisti in Firenze - Rep. N. 36572 - Fasc. N. 8493, Registrato a Firenze il 26
luglio 2007 al N. 6169/1T.

La piena ed esclusiva proprietà del bene oggetto di stima, è pervenuta alla parte
venditrice della compravendita di cui sopra, con atto del 07.04.2003, Notaio Dott.,
Giovanni Cirri di Sesto Fiorentino (FI) - Rep. N. 53648 - Fasc. N. 20659,
Registrato a Firenze 3, il 15 04.2003 al N. 2063. E Trascritto a Firenze
il 16.04.2003, al N. 9921 RP-

A carico della [redacted] con sede in F [redacted]
[redacted] - i beni oggetto della presente stima in
proprietà per 1/1, risultano gravati dalle seguenti formalità:



carlo bellotta architetto

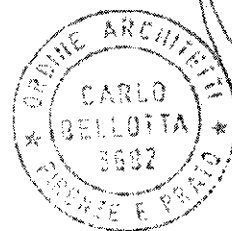
- TRASCRIZIONI -

- **TRASCRIZIONE A FAVORE n. 18802 R.G. – 10211 R.P. del 17.04.2007,**
Atto Notarile del 30.03.2007, Pubblico Ufficiale Acquisti Giovanna – Atto tra
vivi, compravendita;
- **TRASCRIZIONE A FAVORE n. 31872 R.G. – 17394 R.P. del 03.07.2007,**
Atto Notarile del 21.06.2007, Pubblico Ufficiale Acquisti Giovanna – Atto tra
vivi, compravendita;
- **TRASCRIZIONE A FAVORE n. 37190 R.G. – 20578 R.P. del 27.07.2007,**
Atto Notarile del 24.07.2007, Pubblico Ufficiale Acquisti Giovanna – Atto tra
vivi, compravendita;
- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 17965 R.G. – 11818 R.P. del 06.05.2008,**
Atto Notarile del 14.04.2008, Pubblico Ufficiale Acquisti Giovanna – Atto tra
vivi, compravendita;
- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 17966 R.G. – 11819 R.P. del 06.05.2008,**
Atto Notarile del 14.04.2008, Pubblico Ufficiale Acquisti Giovanna – Atto tra
vivi, compravendita;
- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 17967 R.G. – 11820 R.P. del 06.05.2008,**
Atto Notarile del 14.04.2008, Pubblico Ufficiale Acquisti Giovanna – Atto tra
vivi, compravendita;
- **TRASCRIZIONE A FAVORE n. 50713 R.G. – 20578 R.P. del 24.11.2008,**
Atto Notarile del 19.11.2008, Pubblico Ufficiale Acquisti Giovanna – Atto tra
vivi, compravendita;



carlo bellotta architetto

- **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO n. 47561 R.G. – 32121 R.P. del 23.10.2009**, Atto Notarile del 15.10.2009, Pubblico Ufficiale Acquisti Giovanna – Atto tra vivi, permuta;
- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 4175 R.G. – 2551 R.P. del 04.02.2010**, Atto Notarile del 28-01-2010, Pubblico Ufficiale Zannino Giulio – Atto tra vivi, compravendita;
- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 20806 R.G. – 12777 R.P. del 09-06-2010**, Atto Notarile del 27.05.2010, Pubblico Ufficiale Maurantonio Tommaso – Atto tra vivi, compravendita;
- **TRASCRIZIONE A FAVORE n. 445 R.G. – 332 R.P. del 05.01.2011**, Atto Notarile del 19.11.2010, Pubblico Ufficiale Arigò Luigi – Atto tra vivi, compravendita;
- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 2109 R.G. – 1502 R.P. del 20.01.2011**, Atto Notarile del 22.12.2010, Pubblico Ufficiale Arigò Luigi – Atto tra vivi, compravendita;
- **TRASCRIZIONE A FAVORE n. 2111 R.G. – 1504 R.P. del 20.01.2011**, Atto Notarile del 22.12.2010, Pubblico Ufficiale Arigò Luigi – Atto tra vivi, compravendita;
- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 35671 R.G. – 23739 R.P. del 24.10.2011**, Atto Notarile del 06.10.2011, Pubblico Ufficiale Marino Pasquale – Atto tra vivi, compravendita;



carlo bellotta architetto

- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 37039 R.G. – 24760 R.P. del 03.11.2011**,
Atto Notarile del 24.10.2011, Pubblico Ufficiale Marino Pasquale – Atto tra vivi,
compravendita;
- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 38323 R.G. – 25653 R.P. del 15.11.2011**,
Atto Notarile del 19.10.2011, Pubblico Ufficiale Calcinai Simone – Atto tra vivi,
compravendita;
- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 16586 R.G. – 12009 R.P. del 19.06.2013**,
Atto Notarile del 28.05.2013, Pubblico Ufficiale Calcinai Simone – Atto tra vivi,
compravendita;
- **TRASCRIZIONE A FAVORE n. 14467 R.G. – 10725 R.P. del 30.04.2015**,
Atto Notarile del 02.04.2015, Pubblico Ufficiale Calcinai Simone – Atto tra vivi,
compravendita;
- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 33839 R.G. – 25379 R.P. del 04.09.2015**,
Atto Notarile del 06.08.2015, Pubblico Ufficiale Calcinai Simone – Atto tra vivi,
compravendita;
- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 1066 R.G. – 779 R.P. del 10.01.2017**, Atto
Notarile del 27.12.2016, Pubblico Ufficiale Focosi Marcello – Atto tra vivi,
compravendita;



carlo bellotta architetto

- ISCRIZIONI -

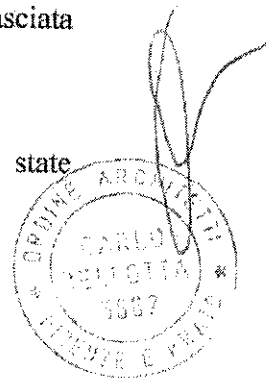
- **ISCRIZIONE CONTRO n. 37191 R.G. – 8841 R.P. del 27.07.2007**, Atto Notarile del 24.07.2007, Pubblico Ufficiale Acquisti Giovanna – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario. Annotazioni: n. 6198 del 14.10.2008 – Registro di Beni; n. 5988 del 21.12.2011 – Registro di Beni; Comunicazione n. 4685 del 22.10.2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12.10.2018; Cancellazione totale eseguita in data 12.11.2018;

- **ISCRIZIONE CONTRO n. 50714 R.G. – 9330 R.P. del 24.11.2008**, Atto Notarile del 19.11.2008, Pubblico Ufficiale Acquisti Giovanna – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario. Comunicazione n. 340 del 17.01.2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27.12.2016; Cancellazione totale eseguita in data 27.01.2017;

- SITUAZIONE URBANISTICA -

- L'opera di costruzione relativa alle unità immobiliari oggetto della presente stima e altresì al fabbricato del quale le stesse sono porzioni, è stata iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967 e più precisamente realizzata in forza di Licenza Edilizia n. 2486/58 e che in data 23 dicembre 1960 è stata rilasciata Licenza di Abitabilità n. 652.

Si dichiara inoltre che successivamente le unità immobiliari non sono state oggetto di interventi edilizi e di mutamenti di destinazione che avrebbero



carlo bellotta architetto

richiesto il rilascio o l'inoltro di Licenza, Concessione, Autorizzazione o quant'altro, ad eccezione di opere consistenti nella realizzazione delle divisioni interne al fondo oggetto della presente relazione tecnica e nella realizzazione di un servizio igienico, oggetto di Denuncia di Inizio Attività in data 06 maggio 2003 – Protocollo n. 16067/2003, alla quale hanno fatto seguito variante in corso d'opera – Protocollo n. 23424 del 03 maggio 2006 e comunicazione di fine lavori – Protocollo n. 35364/2006 del 28 giugno 2006.

Si dichiara altresì che, per sanare le difformità alla Licenza Edilizia sopra citata, realizzate quindi in epoca anteriore al primo di settembre 1967, è stata presentata al Sindaco di Firenze, ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/85, domanda di sanatoria protocollata in data 25 settembre 1986 al n. 102712 – Pos. N. S/47878, con riferimento alla quale è stata definita, ritirata in data 07.04.2005.

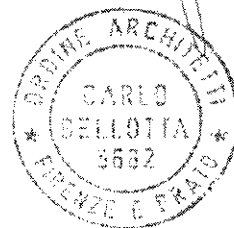
In data 03.05.2022, è stata presentata al Comune di Firenze – Ufficio Urbanistica, SCIA n. 4746/2022 con n. di Protocollo 154691/2022, per frazionamento di unità immobiliare C/2 senza opere, con parziale cambio d'uso a C/6.

Le opere eseguite sono state puramente di divisione catastale e cambio di destinazione d'uso, senza alcuna opera edilizia.

Destinazione di piano

Al Comune di Firenze, alla strumentazione urbanistica comunale vigente e in salvaguardia, l'immobile rientra nella zona "A", ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca - edificato recente, spazio edificato.

I dati fin qui raccolti e riportati nella presente CTU, sono dati comuni a tutti i cinque Lotti, oggetto di vendita (Accertamento della proprietà, Trascrizioni, Iscrizioni, Situazione Urbanistica, Destinazione di Piano);



carlo bellotta architetto

I dati successivi che verranno riportati da questo punto in poi nella presente CTU, saranno dati che apparterranno a ciascun singolo Lotto (Dati catastali, Confini, Descrizione, Valutazione).

LOTTE IN NUMERO DI CINQUE

Ai Lotti n. uno, due, tre, quattro, cinque qui di seguito riportati e delineati ciascuno con i propri valori Catastali, con i Confini, con la Descrizione e la propria Valutazione, andranno aggiunti per ogni lotto, i due subalterni: **505**, come bene comune non censibile e **522**, come W.C. a comune.

LOTTO N. UNO – CANTINA – SUB 510.

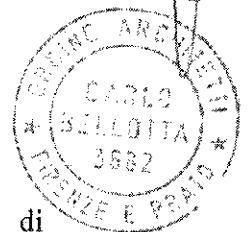
L'immobile oggetto di stima, risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze (D612):

- Foglio di mappa 126, Particella 628, Subalterno 510, via Ambrogio Traversari – piano S/1, Z.C 2, Categ. C/2, Classe 5, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 17 mq, Rendita Euro 89,86, giustamente intestata a IMMOBILIARE S.R.L. con sede a Firenze - C.F. 05709140486 – proprietà per 1/1.

Confini: sub. 509, sub. 540, Sub 541, Via Traversari, via Datini, parti a comune s.s.a.

- DESCRIZIONE -

Trattasi di porzione di un edificio condominiale a destinazione cantina di superficie mq 17,00 lorde e di altezza m 2,70, posto al piano seminterrato di detto edificio condominiale con accesso da via Traversari 27, per mezzo di una rampa



carlo bellotta architetto

carrabile che dal piano stradale raggiunge il piano S1 e da una scala condominiale interna.

La cantina oggetto di vendita, è composta da uno spazio unico; la superficie calpestabile è in è in mattonelle di cotto ed è munita di due finestre che affacciano, una su via Traversari e una su via Datini.

(*Allegati:* Fotografia. Visura Storica dell'Immobile e Planimetria – Catasto Fabbricati, Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Firenze).

VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ritiene di procedere con il metodo sintetico di stima. Il metodo si basa per metro quadrato, in considerazione delle caratteristiche sopra illustrate intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di relazione, comprensive delle parti a comune condominiali. La stima sintetica viene calcolata applicando i prezzi unitari desunti da indagini di mercato nella zona, che tengono conto di tutte le condizioni ricorrenti nella fattispecie, del settore urbano a prevalente destinazione civile e commerciale nella quale è posizionato il lotto oggetto della presente CTU, della presenza del servizio di strade pubbliche interne alla città che si collegano con il resto del territorio comunale e tenuto altresì conto del particolare momento critico che vive il mercato immobiliare odierno.

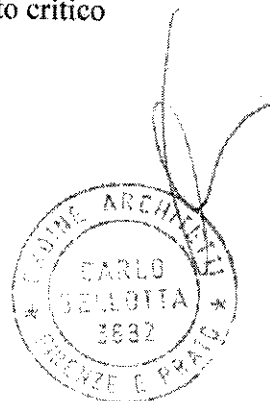
LOTTO N. UNO – CANTINA – SUB 510.

Quotazioni OMI – Metodologie e processi OMI –

Fonte: Agenzia Delle Entrate OMI

Provincia: FIRENZE

Via G.L. Spontini, 62 - 50144 Firenze - Tel./Fax 055.355624 - cell. 339.6592808
carlo.bellotta@pec.architettifirenze.it - arch.carlobellotta@gmail.com



carlo bellotta architetto

Comune: FIRENZE

Fascia/Zona: SEMINCENTRALE

Codice di Zona: C3

Microzona Catastale n.: 0

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

- *Stato Conservativo*: Normale

- *Valore di mercato*: Euro 1.800,00 MQ

- *Superficie mq*: 17 superficie catastale

- *Stima*: mq 17 x € 1.800,00 = **Euro 30.600,00** - Prezzo attuale di mercato, che si può arrotondare a € 30.000,00.

LOTTO N. DUE – CANTINA – SUB 523.

L'immobile oggetto di stima, risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze (D612):

- Foglio di mappa 126, Particella 628, Subalterno 523, via Francesco Datini n. 46
- piano S/1, Z.C. 2, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 8, Superficie Catastale 9 mq, Rendita Euro 59,91, giustamente intestato a IMMOBILIARE S.R.L. con sede a Firenze - C.F. 05709140486 – proprietà per 1/1 (Allegati Planimetria catastale e fotografia).

Confini: sub. 520, sub. 531, più parti a comune s.s.a.

- DESCRIZIONE -

Trattasi di porzione di un edificio condominiale a destinazione cantina di superficie mq 9,00 lorde e di altezza m 2,70, posto al piano seminterrato di detto

Via G.L. Spontini, 62 - 50144 Firenze - Tel./Fax 055.355624 - cell. 339.6592808
carlo.bellotta@pec.architettifirenze.it - arch.carlobellotta@gmail.com



carlo bellotta architetto

edificio condominiale con accesso da via Francesco Datini 46, per mezzo della scala condominiale.

La cantina oggetto di vendita, è a forma trapezoidale ed è composta da uno spazio unico; la superficie calpestabile è in mattonelle di cotto (*Allegati: Fotografia. Visura Storica dell'Immobile e Planimetria - Catasto Fabbricati, Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Firenze*).

VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ritiene di procedere con il metodo sintetico di stima. Il metodo si basa per metro quadrato, in considerazione delle caratteristiche sopra illustrate intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di relazione, comprensive delle parti a comune condominiali. La stima sintetica viene calcolata applicando i prezzi unitari desunti da indagini di mercato nella zona, che tengono conto di tutte le condizioni ricorrenti nella fattispecie, del settore urbano a prevalente destinazione civile e commerciale nella quale è posizionato il lotto oggetto della presente CTU, della presenza del servizio di strade pubbliche interne alla città che si collegano con il resto del territorio comunale e tenuto altresì conto del particolare momento critico che vive il mercato immobiliare odierno.

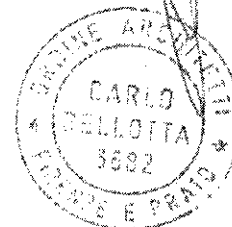
LOTTO N. DUE - CANTINA - SUB 523.

Quotazioni OMI - Metodologie e processi OMI -

Fonte: Agenzia Delle Entrate OMI

Provincia: FIRENZE

Comune: FIRENZE



carlo bellotta architetto

Fascia/Zona: SEMINCENTRALE

Codice di Zona: C3

Microzona Catastale n.: 0

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

- **Stato Conservativo:** Normale

- **Valore di mercato:** Euro 1.800,00 MQ

- **Superficie mq:** 9 superficie catastale

- **Stima:** mq 9 x € 1.800,00 = **Euro 16.200,00** - Prezzo attuale di mercato che si può arrotondare a € 16.000,00.

LOTTO N. TRE – CANTINA – SUB 525.

L'immobile oggetto di stima, risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze (D612):

- Foglio di mappa 126, Particella 628, Subalterno 525, via Francesco Datini n. 46 – piano S/1, Z.C. 2, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 9, Superficie Catastale 11 mq, Rendita Euro 67,40, giustamente intestato a IMMOBILIARE S.R.L. con sede a Firenze - C.F. 05709140486 – proprietà per 1/1.

Confini: sub. 526, sub. 524, via F. Datini, più parti a comune s.s.a.

- DESCRIZIONE -

Trattasi di porzione di un edificio condominiale a destinazione cantina di superficie mq 11 lorde e di altezza m 2,70 e m. 2,40, solo in corrispondenza del pilastro interno posizionato in prossimità dell'ingresso del vano. La cantina è posta al piano seminterrato del sopra citato edificio condominiale, ha accesso da

Via G.L. Spontini, 62 - 50144 Firenze - Tel./Fax 055.355624 - cell. 339.6592808
carlo.bellotta@pec.architettifirenze.it - arch.carlobellotta@gmail.com



carlo bellotta architetto

via Francesco Datini 46 per mezzo della scala condominiale, si sviluppa su uno spazio unico con la presenza del suddetto pilastro e la superficie calpestabile è in mattonelle di cotto (*Allegati*: Fotografia. Visura Storica dell'Immobile e Planimetria – Catasto Fabbricati, Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Firenze).

VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ritiene di procedere con il metodo sintetico di stima. Il metodo si basa per metro quadrato, in considerazione delle caratteristiche sopra illustrate intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di relazione, comprensive delle parti a comune condominiali. La stima sintetica viene calcolata applicando i prezzi unitari desunti da indagini di mercato nella zona, che tengono conto di tutte le condizioni ricorrenti nella fattispecie, del settore urbano a prevalente destinazione civile e commerciale nella quale è posizionato il lotto oggetto della presente CTU, della presenza del servizio di strade pubbliche interne alla città che si collegano con il resto del territorio comunale e tenuto altresì conto del particolare momento critico che vive il mercato immobiliare odierno.

LOTTO N. TRE - CANTINA – SUB 525.

Quotazioni OMI – Metodologie e processi OMI –

Fonte: Agenzia Delle Entrate OMI

Provincia: FIRENZE

Comune: FIRENZE

Fascia/Zona: SEMINCENTRALE

Codice di Zona: C3

Via G.L. Spontini, 62 - 50144 Firenze - Tel./Fax 055.355624 - cell. 339.6592808
carlo.bellotta@pec.architettifirenze.it - arch.carlobellotta@gmail.com



carlo bellotta architetto

Microzona Catastale n.: 0

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

- *Stato Conservativo*: Normale

- *Valore di mercato*: Euro 1.800,00 MQ

- *Superficie mq*: 11 superficie catastale

- *Stima*: mq 11 x € 1.800,00 = **Euro 19,800,00** - Prezzo attuale di mercato che si può arrotondare a € 20.000,00.

LOTTO N. QUATTRO - CANTINA - SUB 526.

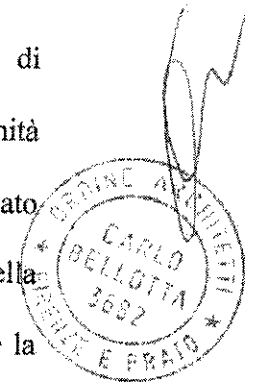
L'immobile oggetto di stima, risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze (D612):

- Foglio di mappa 126, Particella 628, Subalterno 526, via Francesco Datini n. 46
- piano S/1, Z.C. 2, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 8, Superficie Catastale 10 mq, Rendita Euro 59,91, giustamente intestato a IMMOBILIARE S.R.L. con sede a Firenze - C.F. 05709140486 - proprietà per 1/1.

Confini: sub. 525, sub. 528, via F. Datini, più parti a comune s.s.a.

- DESCRIZIONE -

Trattasi di porzione di un edificio condominiale a destinazione cantina di superficie mq 10 lorde e di altezza m 2,70 e m. 2,40, solo in prossimità dell'ingresso del vano. La cantina è posta al piano seminterrato del sopra citato edificio condominiale, ha accesso da via Francesco Datini 46 per mezzo della scala condominiale, si sviluppa su uno spazio unico, è provvista di finestra e la superficie calpestabile è in mattonelle di cotto (*Allegati*: Visura Storica



carlo bellotta architetto

dell'Immobile e Planimetria – Catasto Fabbricati, Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Firenze).

VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ritiene di procedere con il metodo sintetico di stima. Il metodo si basa per metro quadrato, in considerazione delle caratteristiche sopra illustrate intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di relazione, comprensive delle parti a comune condominiali. La stima sintetica viene calcolata applicando i prezzi unitari desunti da indagini di mercato nella zona, che tengono conto di tutte le condizioni ricorrenti nella fattispecie, del settore urbano a prevalente destinazione civile e commerciale nella quale è posizionato il lotto oggetto della presente CTU, della presenza del servizio di strade pubbliche interne alla città che si collegano con il resto del territorio comunale e tenuto altresì conto del particolare momento critico che vive il mercato immobiliare odierno.

LOTTO N. QUATTRO - CANTINA – SUB 526.

Quotazioni OMI – Metodologie e processi OMI –

Fonte: Agenzia Delle Entrate OMI

Provincia: FIRENZE

Comune: FIRENZE

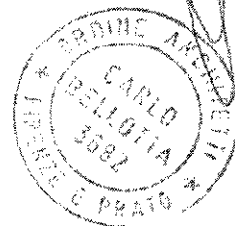
Fascia/Zona: SEMINCENTRALE

Codice di Zona: C3

Microzona Catastale n.: 0

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Via G.L. Spontini, 62 – 50144 Firenze – Tel./Fax 055.355624 – cell. 339.6592808
carlo.bellotta@pec.architettifirenze.it – arch.carlobellotta@gmail.com



carlo bellotta architetto

Destinazione: Residenziale

- *Stato Conservativo*: Normale

- *Valore di mercato*: Euro 1.800,00 MQ

- *Superficie mq*: 10 superficie catastale

- *Stima*: mq 10 x € 1.800,00 = **Euro 18,000,00** - Prezzo attuale di mercato.

LOTTO N. CINQUE - CANTINA - SUB 528.

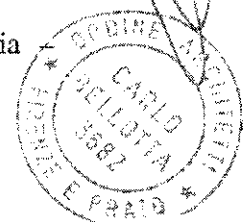
L'immobile oggetto di stima, risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze (D612):

- Foglio di mappa 126, Particella 628, Subalterno 526, via Francesco Datini n. 46
- piano S/1, Z.C. 2, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 8, Superficie Catastale 10 mq, Rendita Euro 59,91, giustamente intestato a IMMOBILIARE S.R.L. con sede a Firenze - C.F. 05709140486 - proprietà per 1/1.

Confini: sub. 526, sub. 507, via F. Datini, più parti a comune s.s.a.

- DESCRIZIONE -

Trattasi di porzione di un edificio condominiale a destinazione cantina di superficie mq 10 lorde e di altezza m 2,70 e m. 2,40, solo in corrispondenza del pilastro interno posizionato in prossimità dell'ingresso del vano. La cantina è posta al piano seminterrato del sopra citato edificio condominiale, ha accesso da via Francesco Datini 46 per mezzo della scala condominiale, si sviluppa su uno spazio unico con la presenza del suddetto pilastro e la superficie calpestabile è in mattonelle di cotto (*Allegati*: Visura Storica dell'Immobile e Planimetria Catasto Fabbricati, Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Firenze).



VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ritiene di procedere con il metodo sintetico di stima. Il metodo si basa per metro quadrato, in considerazione delle caratteristiche sopra illustrate intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di relazione, comprensive delle parti a comune condominiali. La stima sintetica viene calcolata applicando i prezzi unitari desunti da indagini di mercato nella zona, che tengono conto di tutte le condizioni ricorrenti nella fattispecie, del settore urbano a prevalente destinazione civile e commerciale nella quale è posizionato il lotto oggetto della presente CTU, della presenza del servizio di strade pubbliche interne alla città che si collegano con il resto del territorio comunale e tenuto altresì conto del particolare momento critico che vive il mercato immobiliare odierno.

LOTTO N. CINQUE - CANTINA – SUB 528.

Quotazioni OMI – Metodologie e processi OMI –

Fonte: Agenzia Delle Entrate OMI

Provincia: FIRENZE

Comune: FIRENZE

Fascia/Zona: SEMINCENTRALE

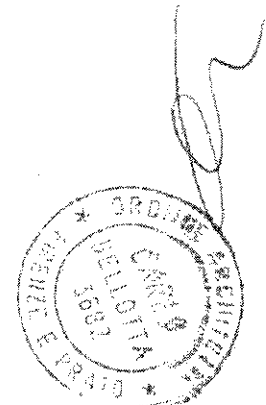
Codice di Zona: C3

Microzona Catastale n.: 0

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

- *Stato Conservativo*: Normale



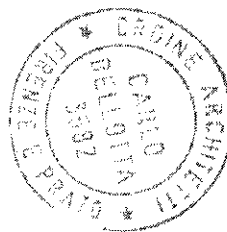
carlo bellotta architetto

- *Valore di mercato*: Euro 1.800,00 MQ
- *Superficie mq*: 10 superficie catastale
- *Stima*: mq 10 x € 1.800,00 = **Euro 18,000,00** - Prezzo attuale di mercato.

Nella convinzione di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatogli,
il CTU resta a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Rosa Selvarolo, per
ogni eventuale chiarimento.

Firenze, 19 settembre 2023

Arch. Carlo Bellotta



- INDICE -

PREMESSA	2
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	3
Accertamento della proprietà	3
Trascrizioni	4
Iscrizioni	7
Situazione Urbanistica	7
Destinazione di Piano	8
Lotto UNO	9
Lotto DUE	11
Lotto TRE	13
Lotto QUATTRO	15
Lotto CINQUE	17
ALLEGATI	21

- ALLEGATI -

- 1) Cinque Visure Storiche per immobile, una per ciascun Lotto – Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Firenze;
- 2) Cinque Planimetrie, una per ciascun Lotto – Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Firenze;
- 3) FOTOGRAFIE A COLORI N. 06.